



Gemeinde Ober-Mörlen

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Nr. 14a „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt

Vorentwurf

Stand 30.01.2020

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO: Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für soziale Zwecke.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO: Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Untergeordneten Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO: Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

- 1.3 Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
 - 1.3.1 Innerhalb der Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 und 2 sind je 250 m², innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 3 sind je 103 m² volle Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
 - 1.3.2 Innerhalb der Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 und 2 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 - 1.4.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 1.5 Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
 - 1.5.1 Die Dachflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind dauerhaft zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 0,3 m betragen.
 - 1.5.2 Sonstige Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
 - 1.5.3 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
 - 2.1.1 Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten außer Treppenhäusern um mind. 1,0 m zurück zu setzen.
 - 2.1.2 Zur Dacheindeckung von Dächern mit mehr als 10° Neigung sind ausschließlich Dachsteine oder Dachziegel in roten Farbtönen sowie in Anthrazit, matt und nicht reflektierend, zulässig.
 - 2.1.3 Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 - 2.3.1 Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

- 2.3.2 Für Baugrundstücke, deren Straßenbegrenzungslinie ≥ 10 m beträgt, gilt: Die Baugrundstücke sind auf 40 % der gesamten Länge, die sie unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen grenzen, auf eine Tiefe von 3,0 m gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 2.3.3 Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Sie sind zulässig als Natursteinmauern, als mit Naturstein verkleidete Mauern und als Gabionenwände.
- 2.3.4 Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten zu bepflanzen. Es gelten die Artenlisten 2.3.5. Je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden.

2.3.5 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm

Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

2.3.5.1 Bäume 1. Ordnung: Bäume 2. Ordnung:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Salweide	- Salix caprea
Spitzahorn	- Acer platanoides
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraeaster

2.3.5.2 Sträucher: Kletterpflanzen:

Efeu	- Hedera helix
Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hasel	- Corylus avellana
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Hundsrose	- Rosa canina
Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Trompetenblume	- Campsis radicans
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

2.3.5.3 blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

Blauregen	- Wisteria sinensis
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Deutzie	- Deutzia hybrida
Falscher Jasmin	- Philadelphus
Flieder	- Syringa vulgaris

Hortensie	- Hydrangea macrophylla
Kornelkirsche	- Cornus mas
Mispel	- Mespilus germanica
Rosen	- Rosa div. spec
Sommerflieder	- Buddleja davidii coronarius
Sommerspiere	- Spiraea bumalda
Weigelia	- Weigela florida
Zaubernuss	- Hamamelis mollis

2.3.5.4 Obstbäume:

Clapps Liebling	- Birne
Frühe von Trevoux	- Birne
Graue französische Renette	- Apfel
Gravensteiner	- Apfel
Gute Graue	- Birne
Jakob Lebel	- Apfel
Kaiser Wilhelm	- Apfel
Rheinischer Bohnapfel	- Apfel
Riesenboiken	- Apfel
Rote Sternrenette	- Apfel
Roter Boskoop	- Apfel
Roter Herbstkalvill	- Apfel
Roter Trierer Weinapfel	- Apfel
Schöner von Nordhausen	- Apfel
Winterglockenapfel	- Apfel
Winterrambour	- Apfel
Große schwarze Knorpelkirsche	- Kirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	- Kirsche

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen.

4 Hinweise

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obermörlen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

- 4.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 4.4 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.5 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- 4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
- 4.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
 - b. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
 - c. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
 - e. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- 4.6.2 Es gilt, dass wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von geeigneten Vogel- bzw. Fledermauskästen im Verhältnis 1: 3 in oder an Fassaden auszugleichen sind.
- 4.7 Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes" (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929) sowie in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes "Bad Nauheim" (StAnz. 48/1984). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige +Wasserbehörde.